

**ARBEITSGEMEINSCHAFT
DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN IN DÜSSELDORF
UND DER REGION**

- Arbeitsgruppe der im Rhein-Kreis Neuss tätigen Wohnungsunternehmen -

Bauverein Grevenbroich eG
Ostwall 27
41515 Grevenbroich

Bauverein Meerbusch e.G.
Dorfstraße 12
40667 Meerbusch

Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft e.G.
Wagnerstraße 29
40212 Düsseldorf

Gemeinnützige Baugenossenschaft
Dormagen e.G.
Weilerstraße 11
41540 Dormagen

Gemeinnütziger Bauverein Holzheim eG
Vereinsstraße 19
41472 Neuss

Gemeinnützige Wohnung-
Genossenschaft e.G. Neuss
Neusser Weyhe 85
41462 Neuss

Neusser Bauverein AG
Am Zollhafen 1
41460 Neuss

Neusser Heimstätten Baugenossenschaft e.G.
Steubenstraße 11
41464 Neuss

Rhein-Kreis Neuss
Herrn Landrat Hans-Jürgen Petrauschke
CDU-Kreistagsfraktion
SPD-Kreistagsfraktion
FDP-Kreistagsfraktion
Kreistagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen
Kreistagsfraktion UWG/Die Aktive
DIE LINKE im Kreistag
Oberstr. 91
41460 Neuss

Eilt!
SO z.w.L.
P 31/01

Ansprechpartner:

Ulrich Brombach (GWG e.G.), Telefonnummer: 02131 / 5996-34

Frank Lubig (Neusser Bauverein AG), Telefonnummer: 02131 / 127-423

19.01.2012

Sehr geehrter Herr Landrat, sehr geehrte Damen und Herren Kreistagsabgeordnete,

die Gemeinnützige Baugenossenschaft Dormagen e.G., der Bauverein Grevenbroich eG, die Neusser Heimstätten Baugenossenschaft e.G., der Bauverein Meerbusch e.G., die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft e.G., der Gemeinnütziger Bauverein Holzheim eG., die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Neuss und die Neusser Bauverein AG bewirtschaften im Kreis einen Wohnungstand mit über 15.300 Wohnungen und repräsentieren rund 35.000 Bewohnerinnen und Bewohner im Rhein-Kreis Neuss.

Diese sieben genossenschaftlich organisierten und eine städtische Wohnungsbaugesellschaft kommen alle ihrem satzungsgemäßen und unternehmerischen Auftrag nach, für breite Schichten der Bevölkerung sozialverträglichen und gesunden Wohnraum bereitzustellen.

ARBEITSGEMEINSCHAFT DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN IN DÜSSELDORF UND DER REGION

- Arbeitsgruppe der im Rhein-Kreis Neuss tätigen Wohnungsunternehmen -

Alle Gesellschaften investieren in hohem Maße überdurchschnittlich in den Wohnungsbestand und darüber hinausgehend auch in das jeweilige Wohnumfeld.

Die vorgenannten Gesellschaften sind Garant für eine verlässliche Wohnraumversorgung im Rhein-Kreis Neuss. Ebenso sind diese Gesellschaften ein verlässlicher Ansprechpartner für städtebauliche, politische und gesellschaftliche Entscheidungen.

Hierdurch wurde nicht zuletzt die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Rhein-Kreis Neuss gesteigert.

Neben der Verbesserung der Wohnquartiere, mit der eine Verbesserung der Sozialstruktur einhergeht, berücksichtigen wir seit Jahrzehnten bei der Planung von Modernisierungen und Neubauvorhaben, die aufgrund der demografischen Entwicklung veränderten Rahmenbedingungen und schaffen u.a. barrierearmen und barrierefreien Wohnraum. Damit bedienen wir ein Marktsegment, das von privaten Investoren so gut wie gar nicht besetzt wird. Eine Vielzahl der von uns realisierten Projekte wurde mit öffentlichen Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen unterstützt und als Sozialwohnungen in die öffentliche Bindung überführt.

Die Neufestsetzung des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels zum 1. August 2011 wurde von uns von Anfang an kritisch begleitet, da sich diese nach unserer Auffassung gravierend auf die Stadt- und Sozialstrukturen auswirkt.

Im Gegensatz zu anderen kreisfreien Städten und Kreisen wurde im Rhein-Kreis Neuss zur Erarbeitung des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels die Struktur der Bestandsmieten zugrunde gelegt. Im Gegensatz hierzu zieht die Stadt Düsseldorf die Angebotsmieten als Grundlage zur Ermittlung des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels heran.

Bestandsmieten stehen nicht oder nur in äußerst geringem Maße in Verbindung mit den tatsächlichen Angebotsmieten unserer Gesellschaften. Wohnungen, die im Rhein-Kreis Neuss durch unsere Gesellschaften neu zur Vermietung angeboten werden, sind im weit überwiegenden Teil modernisiert. Darüber hinaus bewohnt ein Großteil unserer Mitglieder und Mieter die Wohnungen seit Jahrzehnten. Eine Vielzahl der Bestände aus den 60iger Jahren unterlag in der Vergangenheit der öffentlichen Förderung. Mietanpassungen wurden vielfach erst bei Mieterwechsel mit einhergehender Wohnraumaufwertung durchgeführt. Angebots- und Bestandsmieten klaffen daher erklärbarerweise deutlich auseinander, was auch der allgemeine Mietspiegel deutlich zeigt.

Auch der durch unsere Gesellschaften angebotene öffentlich geförderte Wohnraum kann nun nicht mehr von SGB II und SGB XII Empfängern angemietet werden, da die durch das Land festgesetzten Mieten die Mietgrenzwerte des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels übersteigen. Dies gilt noch deutlicher beim Neubau öffentlich geförderter Wohnungen. Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation wurde unsere Region der Mietstufe 4 zugeordnet und eine Kostenmiete (Kaltmiete) von 5,40 €/m² mit einer Indexierung von 1,5 % p. a. ab 2012 festgesetzt.

Auch wurden bei der Neufestsetzung des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels maximale Wohnungsgrößen definiert, die nicht den tatsächlichen Wohnungsbeständen und damit dem Wohnungsmarkt entsprechen. So sind die Wohnflächen für die einzelnen Haushaltstypen schlichtweg zu gering bemessen. Und auch das Land Nordrhein-Westfalen sieht in den Wohnungsbauförderungsbestimmungen für die einzelnen Haushaltstypen höhere Wohnflächen vor, so beträgt bspw. die Fördergröße für einen Zwei-Personen-Haushalt 68 qm (mit Badezimmer als Dusch- und Wannenbad, barrierefrei), während der grundsicherungsrelevante Mietspiegel die Wohnfläche auf 60 qm begrenzt.

ARBEITSGEMEINSCHAFT DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN IN DÜSSELDORF UND DER REGION

- Arbeitsgruppe der im Rhein-Kreis Neuss tätigen Wohnungsunternehmen -

Wie Ihnen bekannt ist, stellt der Gesetzgeber immer höhere Anforderungen an den Wohnungsneubau und an den Wohnungsbestand sowohl im öffentlich geförderten als auch im freifinanzierten Segment. Beispielhaft hierfür sind die mit der Anpassung der Energieeinsparverordnung verbundenen notwendigen Mehraufwendungen, die sich natürlich auch auf die Nettokaltmieten auswirken, im Gegenzug jedoch eine Einsparung der Energiekosten ermöglichen. Auch diesem Aspekt trägt der grundsicherungsrelevante Mietspiegel keine Rechnung.

Im Umkehrschluss droht durch die Neufestsetzung des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels eine Ghettoisierung von Leistungsempfängern in schlechten Bausubstanzen an den Gemeinderandlagen. Die Folgen sind für die Leistungsempfänger, die Städte und Gemeinden, die Stabilität in den Wohnquartieren und somit auch für die Wohnungsunternehmen verheerend. Nachdem wir jahrelang massiv in die Aufwertung und soziale Stabilisierung von Stadtteilen und Wohnquartieren investiert haben, wird die positive Entwicklung, die auch auf einem „gesunden“ Mietermix unterschiedlicher Haushalte beruht, nachhaltig gestört.

Seit der Neufestsetzung des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels sind mittlerweile fünf Monate vergangen, die uns gezeigt haben, dass unsere -im Rahmen der Datenerhebungen, in persönlichen Gesprächen und schriftlich dargelegten- befürchteten Auswirkungen für die Stadt- und Sozialstruktur eintreten.

Bei uns sind in den ersten Monaten bereits viele Bestandsmieter vorstellig geworden, die zur Senkung der Kosten der Unterkunft aufgefordert wurden. Dabei ist davon auszugehen, dass ein wesentlicher Teil aus Verständnisschwierigkeiten noch nicht auf uns zugekommen ist und die tatsächliche Anzahl wesentlich höher liegt. Dabei darf man auch nicht unberücksichtigt lassen, dass bis zu diesem Zeitpunkt erst bei einem Bruchteil der Leistungsempfänger durch das Jobcenter eine Angemessenheitsprüfung durchgeführt wurde.

Auf die Neuvermietung wirkt sich der grundsicherungsrelevante Mietspiegel aufgrund des niedrigen Mietzinsniveaus dramatisch aus. Mehr als 1.000 Interessenten, die auf Transferleistungen angewiesen sind, konnten keine Wohnungen angeboten werden. Bei der Wohnraumversorgung für SGB-II und SGB-XII Empfänger kommt es bereits jetzt zu erheblichen Engpässen.

Wir bitten Sie daher eindringlich, den grundsicherungsrelevanten Mietspiegel entsprechend den tatsächlichen Anforderungen zu überdenken.

Wir verstehen und unterstützen die Notwendigkeit eines grundsicherungsrelevanten Mietspiegels, halten aber die Annahmen für das Zustandekommen dieses grundsicherungsrelevanten Mietspiegels für falsch. Auch im Namen unserer Mitglieder und Mieter bieten wir Ihnen Gesprächsbereitschaft an. Eine tagesaktuelle Abfrage bei unseren acht Gesellschaften zeigt, dass am 01.01.2012 nur 18 Wohnungen zur Verfügung standen, die im Rahmen des neuen grundsicherungsrelevanten Mietspiegels angeboten werden konnten. Diese Stichtagsbetrachtung zeigt Ihnen auf, dass diejenigen Transferleistungsempfänger, die aufgefordert werden, sich eine neue Wohnung zu suchen, jedenfalls bei unserem Bestand von rund 15.300 Wohnungen im Rhein-Kreis Neuss nur sehr geringe Chancen haben, eine solche zu finden.

**ARBEITSGEMEINSCHAFT
DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN IN DÜSSELDORF
UND DER REGION**

- Arbeitsgruppe der im Rhein-Kreis Neuss tätigen Wohnungsunternehmen -

Für Gespräche stehen wir gerne zur Verfügung. Wir werden die Fortentwicklung jedoch auch im Rahmen unserer Verbandsarbeit sowie im politischen Raum weiter begleiten.

Mit freundlichen Grüßen



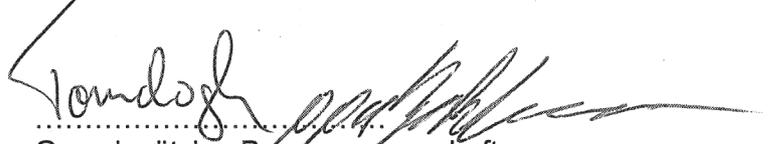
Bauverein Grevenbroich eG



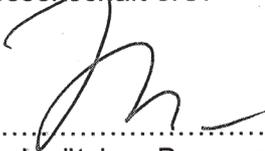
Bauverein Meerbusch e.G.



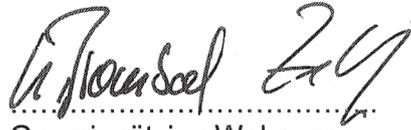
Düsseldorfer Wohnungs-
genossenschaft e.G.



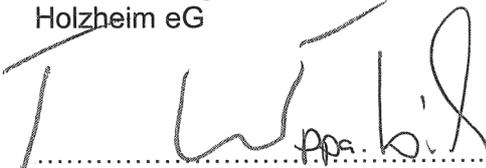
Gemeinnützige Baugenossenschaft
Dormagen e.G.



Gemeinnütziger Bauverein
Holzheim eG



Gemeinnützige Wohnungs-
Genossenschaft e.G. Neuss



Neusser Bauverein AG



Neusser Heimstätten
Baugenossenschaft e.G.